



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Bergedorf

Bezirksamt Bergedorf - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - Postfach 800380 - 21003 Hamburg

###  
###  
###  
###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Bauprüfung - B/WBZ 2

Wentorfer Straße 38 a  
21029 Hamburg

Telefax 040 - 4 279 06 - 047

E-Mail [Baupruefung@bergedorf.hamburg.de](mailto:Baupruefung@bergedorf.hamburg.de)

Ansprechpartnerin: ###

Telefon - ###

GZ.: B/WBZ/01806/2020  
Hamburg, den 31. Juli 2020

Verfahren Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
Eingang 17.03.2020

Grundstück  
Belegenheit ###  
Baublock 603-084  
Flurstück 7751 in der Gemarkung: Bergedorf

### Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes mit einer angeschlossenen Lagerhalle

#### GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Dieser Bescheid gilt nach § 58 Absatz 2 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.

Die bauordnungsrechtliche Genehmigung erlischt nach § 73 Absatz 1 HBauO, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.



Kunden-WC  
Aufzug

Termine nach Vereinbarung unter der  
Telefon-Nr.: 42891 - 4000

Öffentliche Verkehrsmittel:  
S2, S21 Bergedorf  
Bus 235 Rathaus Bergedorf  
alle Busse Mohnhof

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Überfahrt (§ 18 HWG)

**Nebenbestimmung**

Die Herstellung der Überfahrt hat nach den Vorgaben der RESTRA zu erfolgen.

Vor der Aufnahme der Bauarbeiten wird ein einweisender Ortstermin mit dem zuständigen Wegewart, erreichbar unter 040-42891-2171 und dem örtlichen Polizeikommissariat (PK 43 Kurt-A.-Körper-Chaussee 10, 21033 Hamburg) zur Festsetzung der Lage und Abmessung erforderlich. Die Abstimmungsergebnisse sind vor der Ausführung in einer Skizze verbindlich festzulegen.

Die Herstellung der Überfahrt ist durch die Fa. Max Wiede durchzuführen. Für die Auftragserteilung ist ein vom Straßenbaulastträger vorgegebener Musterbauvertrag zu verwenden.

2. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

1 E0102-HSEKANAL-91187214 Schmutzwasser DN150 Wiederinbr. Entfällt HH

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: E-1.1 vom 05.03.2020 erteilt.

3. Wasserrechtliche Erlaubnis [§§ 8, 9 und 10 WHG] für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Oberflächengewässer Regenrückhaltebecken Schilfpark über 1 Einleitstelle.

Die Gestattung wird nach Bestandskraft in das Wasserbuch der Freien und Hansestadt Hamburg bei der Behörde für Umwelt und Energie, Neuenfelder Straße 19, 20539 Hamburg, als Wasserrechtliche Erlaubnis Nr. 09/20, eingetragen.

Die Anlagen gewässerrechtliche Anforderungen sind zu beachten.

Diese Gestattung (Erlaubnis nach Wasserrecht) ist allgemein unbefristet, sie gilt bis zum Widerruf. Gestattungen sind -grundsätzlich- jederzeit widerruflich [§ 18 WHG]; sie stehen unter dem Vorbehalt weiterer Verpflichtungen und Auflagen [§ 13 WHG].

Die Gestattung ist grundstücksbezogen und geht auf den Rechtsnachfolger über. Bei einem Wechsel ist diese Urkunde zu übergeben und die Wasserbehörde zu benachrichtigen [§ 8 WHG].

**Begründung**

Auf der Grundlage der Anforderungen zum Binnenhochwasserschutz und zum Schutz von Gewässern vor hydraulischem Stress ist grundsätzlich eine Abflusshemmung durch Rückhaltung gem. DWA-Arbeitsblatt A 117 vorzunehmen. Diese Rückhaltung wurde bereits im Zuge der Erschließung des Projektgebietes „Am Schilfpark“ realisiert. Das Regenrückhaltebecken wurde vom Bezirksamt Bergedorf unter dem GZ. B/WBZ/05624/2016 am 18.07.2017 plangenehmigt. Die in diesem Antrag überplante, abflusswirksame Fläche des betroffenen Flurstücks 7751 wurde bereits als Bestandteil unter der Bezeichnung GE-Gebiet Nord 2 in dieser Plangenehmigung mit (Au, genehmigt = 0,1510 ha) berücksichtigt. Mit der vorgelegten Planung werden auf dem Flurstück 7751 (Au, beantragt = 0,1221 ha) überplant. Dem betroffenen Flurstück stehen gemäß wassertechnischer Berechnung

unter der Berücksichtigung der plangenehmigten abflusswirksamen Flächen gesamt noch,  $A_u = 0,0288$  ha zur Verfügung. Einer Erlaubnis steht somit nichts im Wege. Die benötigte Einleitstelle in das RRB wurde in der Plangenehmigung bereits berücksichtigt und ist bereits hergestellt.

## Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Bergedorf 104 / Curslack 19  
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

1 / 23	Abwasseranlage - Flurkarte
1 / 25	Leitungsplan
1 / 32	Regenspende
1 / 34	Niederschlagsspenden
1 / 41	Grundriss / Erdgeschoss
1 / 42	Grundriss / Obergeschoss
1 / 43	Schnitte
1 / 44	Ansichten
1 / 48	Brandschutzkonzept
1 / 49	Lageplan
1 / 50	Freiflächenplan
1 / 51	Entwässerung - Lageplan

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich. Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

## Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

4.1. für § 2 Ziffer 21 Fassadenbegrünung (§ 2 des Gesetzes zum Bebauungsplan)

### Begründung

Der Antragsteller hat eine Fassadenbegrünung als vorgelagerte Begrünung durch Bäume und Sträucher umgesetzt. Dies ist aus den Vorgaben des B-Plans zustimmungsfähig. Die Befreiung wird erteilt.

### Bedingung

Bei den Begrünungen muss es sich um einheimische und standortgerechte Laubgehölze handeln.

Es wird eine Beratung im Bezirksamt Bergedorf / Abteilung Innovation und Klimaschutz (B/D4-IK2) empfohlen.

4.2. § 2 Ziffer 29 des Bebauungsplanes: Verringerung der bekiesten Dachfläche auf 15 %

### Bedingung

ist, dass in Abstimmung mit der Behörde für Umwelt und Energie (BUE, Herr Baumung) Ersatzmaßnahmen zur Sicherung des Lebensraumes des Flussregenpfeiffers getroffen werden. Dies ist nachzuweisen.

- 4.3. gem. B-Plan ist der Vorgarten von Stellplätzen freizuhalten

#### **Begründung**

Es wird die Auffassung vertreten, dass mit der Begrünung und Einhausung der Stellplätze in Form von Hecken die städtebauliche Situation verbessert wird. Aufgrund der Ecklage des Grundstücks und der überwiegend nicht direkt an die Straße „Am Schilfpark“ heranreichende Grundstücksgrenze kann einer ausschließlichen Einhausung durch Hecken ohne vorgelagerte Ziegelmauer zugestimmt werden.

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 5.1. § 31 HBauO Rettungswege,  
der 2. Rettungsweg führt nicht direkt ins Freie

#### **Begründung**

Der erste Rettungsweg geht jeweils direkt ins Freie, der 2. Rettungsweg führt über das Lager ins Freie.

Das Büro und der Pausenraum gehören zum Lagerbetrieb und der Weg zum Lagerausgang ist überschaubar und kurz.

Im OG befindet sich nach der Umplanung eine Empore. Sie ist als Rettungsweg gem. § 31 HBauO nicht erforderlich, da hier nur noch Nebenräume angeschlossen sind (WCs)

#### **Bedingung**

Auf der Empore dürfen keine ständigen Arbeitsplätze eingerichtet werden

- 5.2. §28(2)2 HBauO : Verzicht auf eine innere Brandwände alle 40 m

#### **Begründung**

Es handelt sich um einen kleinen Brandabschnitt von 910 m<sup>2</sup> (< 1600 m<sup>2</sup>) und eine guten Erreichbarkeit durch die Feuerwehr.

#### **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

6. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:

- 6.1. Standsicherheit

- 6.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

Diese Einschränkungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Der Bescheid umfasst auch die

###  
###  
###  
###  
###  
###

Unterschrift

### **Gebühr**

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

### **Weitere Anlagen**

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme  
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

### **Anlage zum Bescheid**

### **BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE**

### **Zuständige Stelle für die Überwachung**

## **Brandschutz - Bauteilanforderungen**

7. Nach § 13 ArbStättVO werden Feuerlöscheinrichtungen zur Bekämpfung von Entstehungsbränden gefordert. Hierzu zählen tragbare Feuerlöscher, die als Selbsthilfeeinrichtung von anwesenden Personen eingesetzt werden können, um Brände in der Entstehungsphase zu löschen. Die Schulung des Personals nach dem § 9 und § 10 ArbSchG und die Prüfung der Feuerlöscher nach der DIN EN 3 ist sicher zustellen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass ausgedehnte Brandereignisse die Einsatzgrenzen von Selbsthilfekräften überschreiten und die Sicherheit der für die Brandbekämpfung nicht ausgebildeter und ausgerüsteter Personen erheblich gefährden können.

Bei der Ausstattung von Arbeitsstätten mit Feuerlöschern sind festzulegen: das Löschmittel, das Löschvermögen und die Aufstellungsorte / Anzahl von Feuerlöschern.

Es sind aufgrund der Größe und der Höhe der geplanten baulichen Anlage keine weiteren Feuerlöscheinrichtungen notwendig. Diese Einschätzung bezieht sich nicht auf eine ggfs. geplante Lagerung feuergefährlicher Gegenstände.

8. Hinweis: Lt. Industriebaurichtlinie ist von einem Löschwasserbedarf über einen Zeitraum von zwei Stunden von mindestens 96 m<sup>3</sup> /h bei Abschnittsflächen bis zu 2.500 m<sup>2</sup> auszugehen.  
Hierzu können Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von max. 300 m vom Objekt herangezogen werden. Zur weiteren Information stehen die Hamburger Wasserwerke, Techn. Kundenberatung, Tel. (040) 78 88 0, zur Verfügung.

## **HINWEISE**

9. Der Beginn der Ausführung ist der Bauaufsichtsbehörde spätestens eine Woche vorher mitzuteilen (§ 72a Abs. 4 HBauO).  
Bitte verwenden Sie dafür den Vordruck in dem Onlinedienst "Anzeige Bau-, Abbruch- und Wiederaufnahmebeginn" auf der Internetseite [gateway.hamburg.de](http://gateway.hamburg.de).
10. Die Bauherrin oder der Bauherr hat die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.  
Dies gilt nicht für die Beseitigung von Anlagen und die Errichtung von nicht baulichen Werbeanlagen (§ 77 Abs. 2 HBauO).
11. Weitere Hinweise, Merkblätter und Broschüren für Ihre Bauausführung finden Sie unter dem Link:  
"<http://www.hamburg.de/baugenehmigung/583468/start-merkblaetter.html>".

Anlage zum Bescheid  
###

Transparenz in HH

## **Anlage**

### **STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG**

Dieser Bescheid wird im Transparenzportal Hamburg veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Transparenzportal wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH